

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 K A N T E I
世田谷(都) - 34	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 柘植 大徳

鑑定評価額	112,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	483,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	380,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区千歳台二丁目 8 5 4 番 6 「千歳台 2 - 4 2 - 5」				地積 (㎡)	231 ( )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,100) 準防高度(1種) (その他) 地区計画等 (40,80)	
	1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域		西 4 m 区道	水道、ガス、下水	祖師ヶ谷大蔵1.3 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 17 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位 北 4 m区道	交通施設	祖師ヶ谷大蔵駅 北方 1.3 km	法令 1 低専 (40,80) 準防高度(1種) 地区計画等
	地域要因の将来予測	戸建住宅とアパートが建ち並び低層住宅地域であり、地域要因に影響を与える開発計画等は認められず、また都市計画にも動きが見られないことから、当面は現状の地域特性を維持していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 498,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 206,000 円 / ㎡							
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は世田谷区西部の小田急線、京王線沿線で、最寄り駅よりやや距離がある住宅地域を中心とする圏域。需要者はマイホーム取得を目的とした区内居住の共働き世帯が中心で、細分化が可能な中規模画地以上の土地については建売業者。街並みが雑然とした交通利便性の劣る住宅地域であるが、その分価格を抑えられ住宅取得しやすいこと等からさらに需要が伸びて地価は一段と上昇傾向。市場での中心価格帯は土地で 1 ㎡当たり 4 5 万円～ 6 0 万円程度の水準。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域であり、主たる需要者層は居住の快適性や利便性を重視して取引価格を決定するマイホーム購入目的の個人である。よって、当該実需が反映された実証的な取引事例に基づく比準価格を重視し、容積率 8 0 % の住宅地域においては需要者が把握する経済価値を収益性の側面から賃料へ十分反映することができず低位に得られた収益価格を比較考量の上、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号	世田谷 - 42							準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	公示価格		[103.0]	100	100	[102.0]	485,000		化 環境 0.0 要 環境 -3.0	
	461,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[ 98.0]	100		補 画地 +2.0 因 行政 0.0		
								正 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	世田谷(都) - 36	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
									準 交通 0.0 域 交通 +10.0	
									化 環境 0.0 要 環境 +32.0	
	前年指定基準地の価格		[106.5]	100	100	[102.0]	482,000	補 画地 0.0 因 行政 +3.0		
	664,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[149.6]	100		正 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 456,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	物価上昇継続により実質所得が低迷して個人消費は伸び悩んでおり、金融・為替市場の動向には一層注意が必要。区内人口は微増傾向。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〔地域要因〕	地域要因の変動は特にないが、相対的に住宅取得しやすい区内低中位価格帯の住宅地域に対する需要が伸長し、地価の上昇幅が拡大。			
	代表標準地	標準地				〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。			
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +5.9 %	半年間 %							